

**Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - 9 "Wohngebiet am Sportplatz" in der Ortschaft Irlxleben**

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - 9 "Wohngebiet am Sportplatz" in der Ortschaft Irlxleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Hohe Börde, den

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Die nachfolgenden Festsetzungen treten im Änderungsbereich anstelle der bisher wirksamen textlichen Festsetzungen, diese treten im Änderungsbereich außer Kraft.

**§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind.
- Als unterer Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen oder die Begrenzung der privatrechtlichen Zuwegung gemessen an dem Punkt der sich gegenüber der höhergelegenen Gebäudeaußenkante befindet. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zu der ihm zugewandten Gebäudesseite, so ist die Höhenlage jeweils um das Maß der Steigung oder des Gefälles der Oberfläche zu erhöhen oder zu verringern.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.

**§ 2 Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

- Die privaten Grünflächen dienen der Arrondierung von öffentlichen Grünbereichen oder der Randbegrünung von Stellplätzen. In den privaten Grünflächen sind Einfriedungen nur als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einem Öffnungsanteil von mindestens 70% ohne Kunststoffeinlagen mit einer Höhe bis zu 1,8 Meter zulässig. Der Zaun kann durch eine Hecke hinterpflanzt werden.
- Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer standortgerechten Laubgehölzhecke zu bepflanzen. Einfriedungen sind auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ebenfalls nur in der nach Abs. 1 festgesetzten Ausführung und Höhe zulässig.

**§ 3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

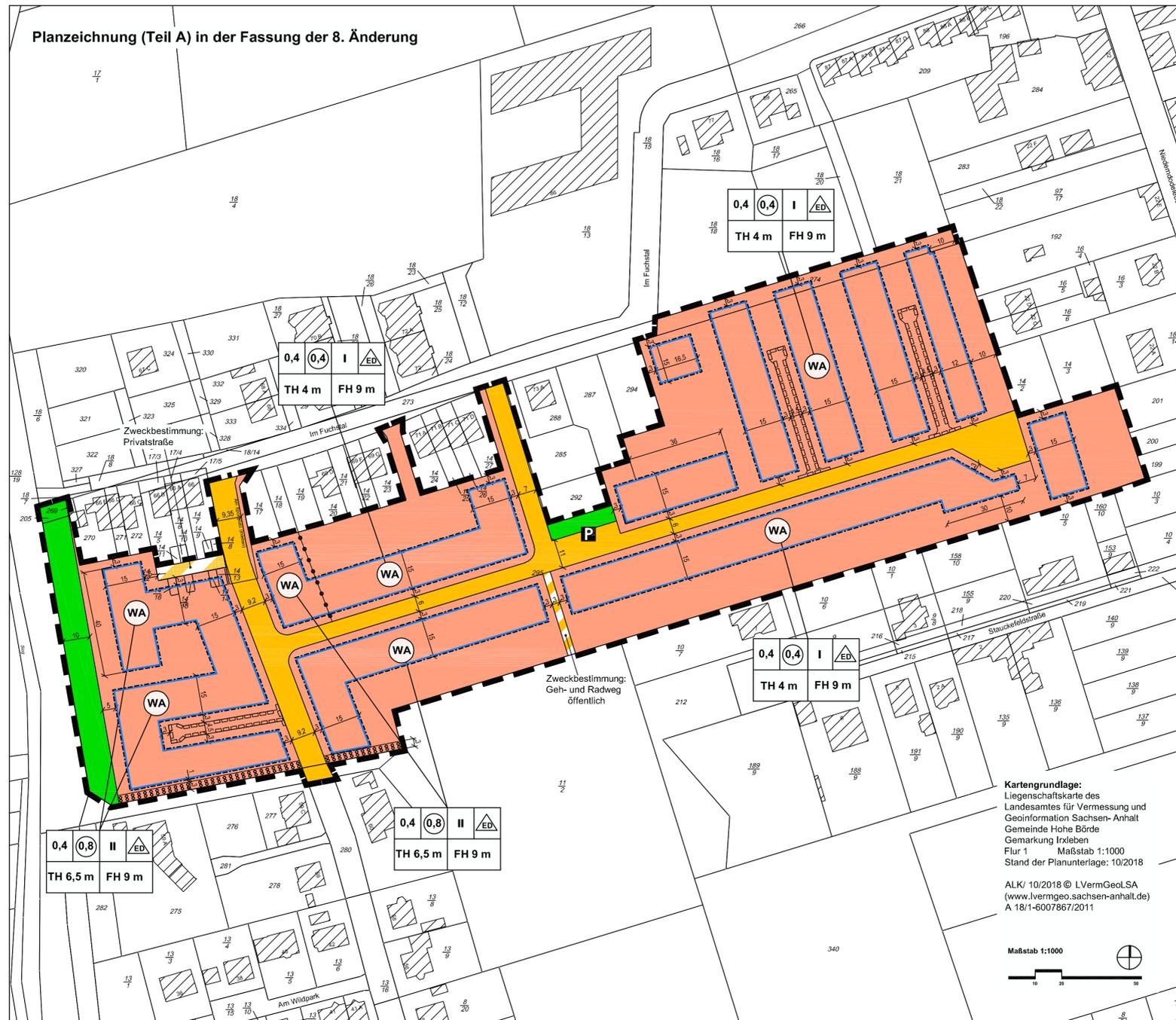
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes, für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten oder für Nebenanlagen benötigt werden, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten sind. Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Kiesschüttungen als Spritzwasserschutz um die Gebäudeaußenwände in einer Breite von maximal 50 cm vorgesehen werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift tritt im Bereich der 8. Änderung außer Kraft.

**Hinweise:**

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Plangebiet in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Weiterhin sind die Zugriffsverbote auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten, europäische Vogelarten und Arten, die durch eine Rechtsverordnung nach § 54 BNatSchG geschützt sind, gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

**Planzeichnung (Teil A) in der Fassung der 8. Änderung**



**Kartengrundlage:**  
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Gemeinde Hohe Börde Gemarkung Irlxleben  
 Flur 1 Maßstab 1:1000  
 Stand der Planunterlagen: 10/2018  
 ALK/ 10/2018 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
 A 18/1-6007867/2011

**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

**I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
    - 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
    - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - TH 4 m** Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen
    - FH 9 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen

**2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen öffentlich**
- P** PKW Stellplätze öffentlich
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung laut Planeintrag**

**4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Grünflächen privat**
- Zweckbestimmung Garten**

**5. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**6. sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

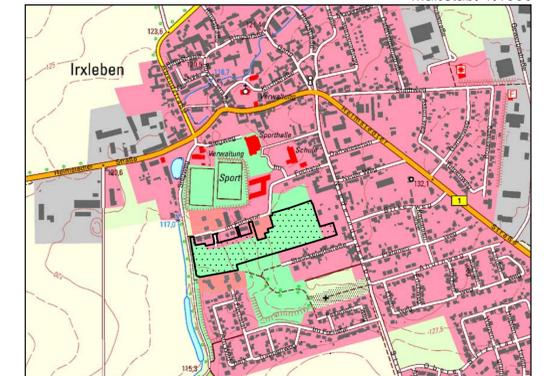


**Gemeinde Hohe Börde**  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 14 - 9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irlxleben**  
8. Änderung  
im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf mit Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irlxleben, Abendstr. 14a

Lage im Raum  
TK10/ 10/2012 © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-6007867/2011

<p><b>Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - 9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irlxleben Gemeinde Hohe Börde beschlossen.</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.2021 bekanntgemacht am .....</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.</b></p> <p>_____</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irlxleben</p> <p>Irlxleben, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.07.2021</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</b></p> <p>_____</p> <p>vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>
<p><b>Die 8. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am .....</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</b></p> <p>_____</p> <p>am .....</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>_____</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	